

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2021 B 15503 Numéro SIREN : 899 324 255 Nom ou dénomination : 92 CHAMPS-ELYSEES

Ce dépôt a été enregistré le 05/05/2023 sous le numéro de dépôt 19474



20230194742021

DATE DEPOT : 05/05/2023

N° DE DEPOT : 19474

N° GESTION : 2021B15503

N° SIREN : 899324255

DENOMINATION : 92 CHAMPS-ELYSEES

ADRESSE : 42 rue Washington 75008 Paris

MILLESIME : 2021

92 CHAMPS ELYSEES

Société par actions simplifiée au capital de 101 971 060 euros

Siège Social : 42 rue Washington - 75008 PARIS

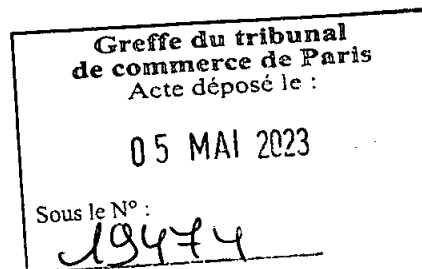
RCS PARIS 899 324 255

« la Société »

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 28 MARS 2023

EXTRAIT



L'an deux mil vingt-trois

Le vingt-huit mars,

A onze heures trente

Les associés de la société 92 CHAMPS ELYSEES, SAS au capital de 101 971 060 euros divisé en 10 197 106 actions de 10 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, au siège social, sur convocation du Président conformément aux statuts.

(...)

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice)

L'Assemblée Générale décide d'affecter au Report à nouveau la perte de l'exercice clos le décembre 2022 s'élevant à – 2 768 093,94 euros.

En conséquence, le compte Report à nouveau est porté de 10 070,04 euros à – 2 758 023,90 euros.

Nous rappelons le dividende versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (premier exercice clos de la Société) :

exercice	Dividende éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts	Dividende non éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts
2021	-	611 826,36 euros

(...)

Certifié conforme par M. Dimitri Boulte
Directeur Général de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, elle-même Président

CERTIFIE CONFORME



92 CHAMPS-ELYSEES

Société par actions simplifiée

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

92 CHAMPS-ELYSEES

Société par actions simplifiée

42, rue Washington
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux associés de la société 92 CHAMPS-ELYSEES

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 92 CHAMPS-ELYSEES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des actifs immobilisés

Comme indiqué dans la note « I- a) 3- Evaluation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels, la société fait procéder à une expertise de son actif immobilier établie par un expert immobilier indépendant afin de déterminer si une dépréciation doit être comptabilisée. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère approprié de la procédure d'évaluation et nous assurer de la correcte application des modalités d'évaluation décrites dans l'annexe.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

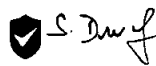
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 23 février 2023

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Durafour', next to a small black square icon containing a white checkmark.

Sylvain DURAFOUR

BILAN ACTIF

ACTIF		Notes	Amortissements	31/12/2022	31/12/2021
(en euros)		partie III	et dépréciations	Montant net	
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances sur immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	A-1			
	Terrains		320 048 000	312 914 132	320 048 000
	Constructions		80 012 000	71 365 050	78 012 668
	Installations techniques, matériel				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours		148 818	148 818	29 285
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières ⁽²⁾				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
TOTAL I			400 208 818	384 428 000	398 089 953
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3			
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Clients et comptes rattachés		22 823	22 823	71 564
	Autres créances		1 076 643	1 076 643	666 872
	Capital souscrit et appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	dont actions propres:				
	instruments de trésorerie				
	Disponibilités		10 903 165	10 903 165	9 285 671
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾		540	540	-
TOTAL II			12 003 171	12 003 171	10 024 107
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)					
Prime de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL GENERAL (I à V)			412 211 989	396 431 171	408 114 060
(1) Dont droit au bail				-	-
(2) Dont à moins d'un an (brut)				-	-
(3) Dont à plus d'un an (brut)				-	-

BILAN PASSIF

PASSIF (en euros)		Notes partie III	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	dont versé : 101 971 060	101 971 060	101 971 060
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		292 901 914	303 771 820
	Ecarts de réévaluation			
	Réserves			
	Réserve légale		32 732	
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves			
	Report à nouveau		10 070	
	Acompte sur dividendes			
	Résultat de l'exercice		-2 768 094	654 628
	Situation nette	A-2	392 147 682	406 397 508
	Subventions d'investissement			
	Provisions réglementées			
Total I			392 147 682	406 397 508
Produit des émissions de titres participatifs				
Total I bis			-	-
Provisions pour risques				
Total II			-	-
DETTES (1)(2)	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)			1 540
	Emprunts et dettes financières divers		1 531 110	1 494 029
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		2 070 709	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		202 286	166 608
	Dettes fiscales et sociales		399 541	45 880
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		79 843	8 495
	Autres dettes			
	Produits constatés d'avance			
Total III			4 283 489	1 716 552
Ecart de conversion Passif (IV)				
TOTAL GENERAL (I à IV)			396 431 171	408 114 060
(1) Dont à plus d'un an			1 531 110	1 494 029
(2) Dont à moins d'un an			2 752 379	222 523
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque			-	1 540

COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	Notes partie III	2022	2021
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers, indemnités des Immeubles d'exploitation		11 494 921	3 477 918
Prestations de services			
Total chiffre d'affaires	B-1	11 494 921	3 477 918
Production immobilisée			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		709 309	546 246
Autres produits		55 880	3 240
TOTAL I		12 260 110	4 027 405
CHARGES D'EXPLOITATION	B-2		
Autres achats et charges externes		751 366	332 766
Impôts, taxes et versements assimilés		462 969	353 102
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Sur Immobilisations : dotations aux amortissements	A-1	4 864 151	1 999 332
Sur Immobilisations : dotations aux dépréciations		8 917 335	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Autres charges			
TOTAL II		14 995 821	2 685 199
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		-2 735 712	1 342 205
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL III			
CHARGES FINANCIERES			
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées		32 382	1 540
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL IV		32 382	1 540
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	B-3	-32 382	-1 540
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		-2 768 094	1 340 665
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			2 385
TOTAL V			2 385
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			688 422
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
TOTAL VI			688 422
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	B-4	-	-686 037
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
Total des produits (I + III + V)		12 260 110	4 029 790
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		15 028 204	3 375 162
RESULTAT		-2 768 094	654 628

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 sont établis selon les principes du plan comptable général et en conformité du règlement ANC 2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Actifs immobilisés

1 - Valeur d'entrée

Les biens immobiliers apportés à la SAS 92 Champs Elysées sont inscrits à l'actif pour leur valeur vénale.

Les frais d'acquisition n'ont pas été incorporés au coût d'acquisition des immeubles (CRC 2004-06).

2 - Amortissements

L'actif immobilisé composé exclusivement d'un immeuble fait l'objet d'une décomposition entre des éléments justiciables d'un amortissement distinct conformément au règlement C.R.C 2002-10.

Cette approche par composant (selon le CRC 2002-10) a été menée sur la base de fiches techniques. Cette analyse détaillée conduit à la détermination des composants suivants : bâti, clos et couvert, installations et aménagements, agencements et équipements.

L'immeuble est amorti de façon systématique sur sa durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par l'actif. Les durées d'utilité des composants sont les suivantes à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	40 à 85 ans
Clos et couvert	8 à 110 ans
Installations et aménagements	5 à 25 ans
Agencements et équipements	5 à 25 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

3 - Evaluation des actifs

La société procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2022 par le experts indépendants Cushman & Wakefield.

b) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale, et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminuée du dépôt de garantie. Les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

c) Provisions pour risque et charges

Elles sont comptabilisées dès lors qu'une obligation légale, contractuelle, ou qu'un risque est identifié et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

d) Produits et charges d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges.

Les loyers et les charges sur immeubles sont refacturés aux locataires selon les conditions du bail lors de leur paiement.

Les paliers et franchises de loyers octroyés selon les conditions de marché au moment de la conclusion du bail, sont constatés immédiatement en résultat et ne font pas l'objet d'étalement.

Les transferts de charges représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les dépenses intégrées au coût des travaux de restructuration d'autre part.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les droits d'entrée payés par les locataires sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de commercialisation, de re-commercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

d) Produits et charges exceptionnels

Ils comprennent les opérations qui ne sont pas liées à l'exploitation courante (dégrèvements d'impôts et de taxes , frais acquisition, etc...)

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A- PRINCIPAUX ELEMENTS

Au cours du premier exercice social du 14 mai 2021 au 31 décembre 2021, soit presque 8 mois, l'activité n'a réellement commencé que le 04 août, date du transfert de l'immeuble 92 Champs Elysées, ce qui représente une période de cinq mois. Les exercices N et N-1 ne sont donc pas comparables.

Impacts de la crise Ukraine

Les effets directs de la guerre en Ukraine sur les activités et les états financiers 2022 sont quasiment nuls, la société 92 Champs-Elysées n'étant pas exposée aux pays en conflit. Ses impacts potentiels sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la société, sont suivis de manière rapprochée par les équipes du groupe SFL.

B- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

1) Actif immobilisé

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2022
Terrains	320 048 000				320 048 000
Constructions	53 678 720				53 678 720
Agencements, aménagements des constructions	26 333 280				26 333 280
Immobilisations corporelles en cours	29 285	119 533			148 818
Total	400 089 285	119 533	-	-	400 208 618

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Constructions	500 476	1 217 723		1 718 199
Agencements, aménagements des constructions	1 498 856	3 646 428		5 145 284
Total	1 999 332	4 864 151	-	6 863 483

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Terrains	-	7 133 868		7 133 868
Constructions	-	1 783 467		1 783 467
Total	-	8 917 335	-	8 917 335

2) Capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	406 397 508
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	-
Dotations de la réserve légale	32 732
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution aux associés décidée par l'AGO du 25 mars 2022	-611 826
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	
Variation de la prime d'émission (1)	-10 869 906
Variation des provisions réglementées	
Résultat de l'exercice	-2 768 094
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	392 147 682
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-14 249 826

(1) Une distribution de primes d'un montant de 10 869 milliers d'euros a été décidée le 28 juin 2022.

Le capital social est composé de 10 197 106 actions de valeur nominale de 10 € au 31 12 2022.

3) Créances

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	-				
Créances clients et comptes rattachés	22 823	22 823	22 823		
Autres					
. Etat, impôts et taxes	388 221		388 221		
. Groupe et associés	-				
. Débiteurs divers	688 422		688 422		
Charges constatées d'avance	540		540		
Total	1 100 006	22 823	1 100 006	-	-

4) Dettes

Echéancier des dettes au 31 décembre 2021	Montant brut	Oont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
Dettes financières					
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	1 531 110			57 244	1 473 866
. Groupe et associés	-				
Dettes d'exploitations					
Avances et acomptes reçus sur locations	2 070 709		2 070 709		
Dettes fournisseurs	202 286	187 195	202 286		
Dettes fiscales	399 541		399 541		
Dettes sur immobilisations	79 843	63 150	79 843		
Autres dettes	-				
Produits constatés d'avance	-				
Total	4 283 489	250 344	2 752 379	57 244	1 473 866

8- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	2022	2021
Loyers sur le chiffre d'affaires	5 569 910	1 937 531
Loyers de bureaux	3 556 697	1 416 088
Loyers commerciaux	2 233 493	90 214
Redevances restaurant		0
Honoraires de gestion	134 821	34 085
Revenus mandats de gestion externe		0
Total	11 494 921	3 477 918

2) Honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	2022	2021
Honoraires afférents à la certification des comptes : DELOITTE	9 765	9 300
Honoraires afférents aux autres services	-	-
Total	9 765	9 300

3) Détail du résultat financier

(en euros)	2022	2021
Intérêts bancaires	-32 282	-1 540
Résultat financier	-32 282	-1 540

4) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	2022	2021
Frais d'acquisition immeuble 92 Champs Elysées	-	-688 422
Remboursement assurance sinistre	-	2 385
Résultat exceptionnel	-	-686 037

C- ENGAGEMENTS HORS BILAN

1) Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	7 440 641	-	1 667 050	5 773 591
Cautions fournisseurs	-			

2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2022	2021
Total	3 443 959	72 808

D- CONSOLIDATION

La Société Foncière Lyonnaise – 42 rue Washington 75008 Paris (Siret : 552 040 982 00092) qui détient directement 51% des droits de vote et des droits financiers, établit des comptes consolidés, dans lesquels elle intègre globalement ceux de la SAS 92 Champs Elysées.

92 CHAMPS ELYSEES

Société par actions simplifiée au capital de 101 971 060 euros

Siège Social : 42 rue Washington - 75008 PARIS

RCS PARIS 899 324 255

Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

- Bilan
- Comptes de résultat
- annexe

Certifiés conformes par
M. Dimitri BOULTE Directeur Général de
SOCIETE FONCIERE LYONNAIRE, Président



BILAN ACTIF

ACTIF (en euros)		Notes partie III	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2022 Montant net	31/12/2021
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles					
	Concessions, brevets et droits similaires					
	Fonds commercial					
	Autres immobilisations incorporelles					
	Avances sur immobilisations incorporelles					
	Immobilisations corporelles	A-1				
	Terrains		320 048 000	7 133 868	312 914 132	320 048 000
	Constructions		80 012 000	8 646 950	71 365 050	78 012 668
	Installations techniques, matériel					
	Autres immobilisations corporelles					
	Immobilisations en cours		148 818		148 818	29 285
	Avances et acomptes					
	Immobilisations financières ⁽²⁾					
	Participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL I			400 208 818	15 780 818	384 428 000	398 089 953
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Clients et comptes rattachés		22 823		22 823	71 564
	Autres créances		1 076 643		1 076 643	666 872
	Capital souscrit et appelé, non versé					
	Valeurs mobilières de placement					
	dont actions propres:					
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités		10 903 165		10 903 165	9 285 671
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾		540		540	-
TOTAL II			12 003 171		12 003 171	10 024 107
Frais d'émission d'emprunt à étaier (III)						
Prime de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL GENERAL (I à V)			412 211 989	15 780 818	396 431 171	408 114 060
(1) Dont droit au bail					-	-
(2) Dont à moins d'un an (brut)					-	-
(3) Dont à plus d'un an (brut)					-	-

BILAN PASSIF

PASSIF (en euros)		Notes partie III	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	dont versé : 101 971 060	101 971 060	101 971 060
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		292 901 914	303 771 820
	Ecarts de réévaluation			
	Réserves			
	Réserve légale		32 732	
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves			
	Report à nouveau		10 070	
	Acompte sur dividendes			
	Résultat de l'exercice		-2 768 094	654 628
	Situation nette	A-2	392 147 682	406 397 508
	Subventions d'investissement			
	Provisions réglementées			
Total I			392 147 682	406 397 508
Produit des émissions de titres participatifs				
Total I bis			-	-
Provisions pour risques				
Total II			-	-
DETTES (1)(2)	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)			1 540
	Emprunts et dettes financières divers		1 531 110	1 494 029
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		2 070 709	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		202 286	166 608
	Dettes fiscales et sociales		399 541	45 880
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		79 843	8 495
	Autres dettes			
	Produits constatés d'avance			
	Total III	A-4	4 283 489	1 716 552
Ecart de conversion Passif (IV)				
TOTAL GENERAL (I à IV)			396 431 171	408 114 060
(1) Dont à plus d'un an			1 531 110	1 494 029
(2) Dont à moins d'un an			2 752 379	222 523
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque			-	1 540

COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	Notes partie III	2022	2021
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers, Indemnités des immeubles d'exploitation		11 494 921	3 477 918
Prestations de services			
Total chiffre d'affaires	B-1	11 494 921	3 477 918
Production immobilisée			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		709 309	546 246
Autres produits		55 880	3 240
TOTAL I		12 260 110	4 027 405
CHARGES D'EXPLOITATION	B-2		
Autres achats et charges externes		751 366	332 766
Impôts, taxes et versements assimilés		462 969	353 102
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	A-1	4 864 151	1 999 332
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		8 917 335	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Autres charges			
TOTAL II		14 995 621	2 685 199
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		-2 735 712	1 342 205
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL III			
CHARGES FINANCIERES			
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées		32 382	1 540
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL IV		32 382	1 540
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	B-3	-32 382	-1 540
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		-2 768 094	1 340 665
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			2 385
TOTAL V			2 385
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			688 422
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
TOTAL VI			688 422
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	B-4	-	-688 037
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
Total des produits (I + III + V)		12 260 110	4 029 790
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		15 028 204	3 375 162
RESULTAT		-2 768 094	654 628

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 sont établis selon les principes du plan comptable général et en conformité du règlement ANC 2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Actifs immobilisés

1 - Valeur d'entrée

Les biens immobiliers apportés à la SAS 92 Champs Elysées sont inscrits à l'actif pour leur valeur vénale.

Les frais d'acquisition n'ont pas été incorporés au coût d'acquisition des immeubles (CRC 2004-06).

2 - Amortissements

L'actif immobilisé composé exclusivement d'un immeuble fait l'objet d'une décomposition entre des éléments justiciables d'un amortissement distinct conformément au règlement C.R.C 2002-10.

Cette approche par composant (selon le CRC 2002-10) a été menée sur la base de fiches techniques. Cette analyse détaillée conduit à la détermination des composants suivants : bâti, clos et couvert, installations et aménagements, agencements et équipements.

L'immeuble est amorti de façon systématique sur sa durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par l'actif. Les durées d'utilité des composants sont les suivantes à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	40 à 85 ans
Clos et couvert	8 à 110 ans
Installations et aménagements	5 à 25 ans
Agencements et équipements	5 à 25 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

3 - Evaluation des actifs

La société procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2022 par le experts indépendants Cushman & Wakefield.

b) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale, et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminuée du dépôt de garantie. Les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

c) Provisions pour risque et charges

Elles sont comptabilisées dès lors qu'une obligation légale, contractuelle, ou qu'un risque est identifié et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

d) Produits et charges d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges.

Les loyers et les charges sur immeubles sont refacturés aux locataires selon les conditions du bail lors de leur paiement.

Les palliers et franchises de loyers octroyés selon les conditions de marché au moment de la conclusion du bail, sont constatés immédiatement en résultat et ne font pas l'objet d'étalement.

Les transferts de charges représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les dépenses intégrées au coût des travaux de restructuration d'autre part.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les droits d'entrée payés par les locataires sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de commercialisation, de re-commercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

d) Produits et charges exceptionnels

Ils comprennent les opérations qui ne sont pas liées à l'exploitation courante (dégrèvements d'impôts et de taxes , frais acquisition, etc...)

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A- PRINCIPAUX ELEMENTS

Au cours du premier exercice social du 14 mai 2021 au 31 décembre 2021, soit presque 8 mois, l'activité n'a réellement commencé que le 04 août, date du transfert de l'immeuble 92 Champs Elysées, ce qui représente une période de cinq mois. Les exercices N et N-1 ne sont donc pas comparables.

Impacts de la crise Ukraine

Les effets directs de la guerre en Ukraine sur les activités et les états financiers 2022 sont quasiment nuls, la société 92 Champs-Elysées n'étant pas exposée aux pays en conflit. Ses impacts potentiels sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la société, sont suivis de manière rapprochée par les équipes du groupe SFL.

B- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

1) Actif immobilisé

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2022
Terrains	320 048 000				320 048 000
Constructions	53 678 720				53 678 720
Agencements, aménagements des constructions	26 333 280				26 333 280
Immobilisations corporelles en cours	29 285	119 533			148 818
Total	400 089 285	119 533			400 208 818

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Constructions	500 476	1 217 723		1 718 199
Agencements, aménagements des constructions	1 498 856	3 646 428		5 145 284
Total	1 999 332	4 864 151		6 863 483

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Terrains	-	7 133 868		7 133 868
Constructions	-	1 783 467		1 783 467
Total	-	8 917 335		8 917 335

2) Capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	406 397 508
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotations de la réserve légale	32 732
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution aux associés décidée par l'AGO du 25 mars 2022	-611 826
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	
Variation de la prime d'émission (1)	-10 869 906
Variation des provisions réglementées	
Résultat de l'exercice	-2 768 094
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	392 147 682
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-14 249 826

(1) Une distribution de primes d'un montant de 10 869 milliers d'euros a été décidée le 28 juin 2022.

Le capital social est composé de 10 197 106 actions de valeur nominale de 10 € au 31 12 2022.

3) Créances

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Où produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	-				
Créances clients et comptes rattachés	22 823	22 823	22 823		
Autres					
. Etat, impôts et taxes	388 221		388 221		
. Groupe et associés	-				
. Débiteurs divers	688 422		688 422		
Charges constatées d'avance	540		540		
Total	1 100 006	22 823	1 100 006		

4) Dettes

Echéancier des dettes au 31 décembre 2021	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
Dettes financières					
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	1 531 110			57 244	1 473 866
. Groupe et associés	-				
Dettes d'exploitations					
Avances et acomptes reçus sur locations	2 070 709		2 070 709		
Dettes fournisseurs	202 286	187 195	202 286		
Dettes fiscales	399 541		399 541		
Dettes sur immobilisations	79 843	63 150	79 843		
Autres dettes	-				
Produits constatés d'avance	-				
Total	4 283 489	250 344	2 752 379	57 244	1 473 866

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	2022	2021
Loyers sur le chiffre d'affaires	5 569 910	1 937 531
Loyers de bureaux	3 556 697	1 416 088
Loyers commerciaux	2 233 493	90 214
Redevances restaurant		0
Honoraires de gestion	134 821	34 085
Revenus mandats de gestion externe		0
Total	11 494 921	3 477 918

2) Honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	2022	2021
Honoraires afférents à la certification des comptes : DELOITTE	9 765	9 300
Honoraires afférents aux autres services	-	-
Total	9 765	9 300

3) Détail du résultat financier

(en euros)	2022	2021
Intérêts bancaires	-32 282	-1 540
Résultat financier	-32 282	-1 540

4) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	2022	2021
Frais d'acquisition Immeuble 92 Champs Elysées	-	-688 422
Remboursement assurance sinistre	-	2 385
Résultat exceptionnel	-	-686 037

C- ENGAGEMENTS HORS BILAN

1) Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	7 440 641	-	1 667 050	5 773 591
Cautions fournisseurs	-			

2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2022	2021
Total	3 443 959	72 808

O- CONSOLIDATION

La Société Foncière Lyonnaise – 42 rue Washington 75008 Paris (Siret : 552 040 982 00092) qui détient directement 51% des droits de vote et des droits financiers, établit des comptes consolidés, dans lesquels elle intègre globalement ceux de la SAS 92 Champs Elysées.